
**Su propiedad
Su proyecto de
transportación**

INTRODUCCION

Este folleto fué preparado para personas que como usted, pueden ser afectadas por un proyecto público de transportación. Si su propiedad está implicada, usted puede haberse preguntado que pasará. ¿Quién se pondrá en contacto conmigo? ¿Cuanto se le pagará por su propiedad? ¿Quién pagará sus costos de mudanza? ¿Le ayudará el Estado a encontrar un nuevo lugar donde vivir? Importantes preguntas como éstas requieren respuestas específicas.

Nosotros esperamos que este folleto conteste algunas de sus preguntas y que presente un cuadro mejor de nuestros procedimientos en general.

¿PORQUE UNA AGENCIA PUBLICA TIENE EL DERECHO DE COMPRAR MI PROPIEDAD?

Nuestras constituciones Estatales y Federales reconocen la necesidad de que agencias públicas compren propiedad privada para uso público y proveen protección apropiada para llevar a cabo éste propósito. Las constituciones Estatales, Federales y el Acta Uniforme de Asistencia para Reubicación y de Adquisición de Bienes y Raíces, autoriza la compra de propiedad privada para uso público y asegura protección completa de los derechos de cada uno de los ciudadanos. La responsabilidad de estudiar sitios potenciales para un proyecto de transportación descansa en un equipo de individuos entrenados y especialmente seleccionados para hacer este importante trabajo. Varios meses son dedicados a los estudios preliminares e investigaciones para considerar sitios posibles para el proyecto.

La consideración de los elementos ambientales y efectos sociales son parte de la determinación de la localización, tanto también como lo son la ingeniería y el costo. La participación de ciudadanos privados y agencias públicas es activamente solicitada para que diversas opiniones puedan ser consideradas en el proceso de estudio. El proceso incluye audiencias públicas que les da a las personas oportunidad para que expresen sus opiniones en las localidades que son consideradas.

El Departamento de Transportación de California es formado por diversos especialistas. Entre estos están:

ESTADISTAS

Determinan como deseamos viajar y donde deseamos ir. Esto incluye estudios de modelos existentes de tráfico, "Origen-destino" inspección y uso de beneficios.

ECONOMISTAS

Determinan si la localización del proyecto propuesto es economicamente seguro. Ellos investigan y analizan los efectos producidos por proyectos similares en otras comunidades.

AMBIENTALISTAS

Evalúan el efecto social y los factores ambientales del proyecto propuesto.

PLANIFICADORES

Pronostican la necesidad de transportación para el futuro basado en las estadísticas disponibles.

INGENIEROS DISEÑADORES DE CARRETERAS

Recomiendan el tipo de proyecto de transportación, el que va a ser de más beneficio para el público. Ellos preparan los planos de diseño y determinan cuales propiedades van a ser necesitadas para el proyecto.

ESPECIALISTAS DE REUBICACION

Hacen estudios preliminares de las necesidades de las personas que tendrán que ser reubicadas y el tipo de casas de restitución que serán requeridas. Un plan detallado de viviendas de reubicación deberá de ser completado antes de que el Departamento requiera a alguien que se mueva.

Como resultado del esfuerzo de este equipo de técnicos, la mejor localización posible para la carretera es seleccionada. Después de un profundo análisis social, económico, de ingeniería, y ambiental, así como en consideración de los deseos expresados por el público una localidad en particular es seleccionada. La meta es el bien del público y causar el menor daño o inconveniencia posible, mientras se presta el mejor servicio posible.

¿QUIEN ME CONTACTARA?

La valoración y compra de propiedades que se necesitan para un proyecto de transportación es responsabilidad del Departamento de Transportación del Estado. El Departamento tiene un Programa de Asistencia para Reubicación para negocios y personas que tienen que moverse por causa del proyecto. Un Agente de Derecho de Caminos del Departamento le asistirá y le dará información general sobre el proyecto.

Una de las primeras personas a quien usted va a conocer es al evaluador de propiedades quien coleccionará datos de valoración en su vecindario. Y el evaluador analizará su propiedad y examinará todas las características que puedan afectar el valor de su propiedad, para asegurar que un valor justo es asignado a su propiedad.

Es deber del Departamento asegurarle que recibirá el mismo precio que usted recibiría si vendiera su propiedad privadamente en el mercado abierto. El Departamento no puede comprar su propiedad por más de lo que vale, pero le puede asegurar que no tendrá que vender su propiedad por menos del valor justo de mercado. Si la propiedad es una propiedad residencial ocupada por el dueño y contiene no más de cuatro unidades residenciales, la ley de California provee que el dueño, bajo petición, puede revisar una copia de la valoración en que la oferta es basada.

¿QUE VENTAJA HAY EN VENDER SU PROPIEDAD AL ESTADO?

Una compra de bienes y raíces por el Departamento de Transportación es realizada de la misma manera que cualquier venta privada de propiedad. De cualquier manera pueden haber ventajas financieras en vender al Departamento.

Usted recibirá el valor de mercado de su propiedad en efectivo. Nada será deducido por comisiones de bienes y raíces, costo de escrituración, preparación de documentos, certificación de propiedad u honorarios de registro requeridos en el cierre de venta. El Departamento pagará todos estos gastos.

Una venta privada usualmente cuesta alrededor de \$14,000 por gastos de venta. El vendedor no incurre en ningún gasto cuando la venta es al Estado.

Adicionalmente usted puede ser elegible para pagos de reubicación y beneficios cuando usted se mueva. (Estos beneficios son descritos en folletos suplementarios los cuales le serán proveídos.)

¿SERE PAGADO POR PERDIDA EN VALOR DEL REMANENTE DE MI PROPIEDAD?

Cuando solo una parte de su propiedad se necesita, se hará todo esfuerzo razonable para asegurarle que no sufra pérdidas financieras. El Estado le hará un pago total por la propiedad que el Estado compre y por cualquier pérdida en valor a su propiedad remanente.

La determinación de cualquier pérdida en valor es un problema de valoración que envuelve diferentes variables, en la que todas las situaciones no pueden ser adecuadamente cubiertas con una breve explicación. Si esta situación se presenta, un representante del Departamento le explicará detalladamente como el resto de su propiedad es afectada por la porción comprada.

¿PUEDO RETENER Y MOVER MI CASA; EDIFICIO DE NEGOCIOS; MAQUINARIA; O EQUIPO?

El representante que ha sido asignado en comprar su propiedad le ayudará a determinar si usted puede o debería mover su casa a otro lugar. Si su casa es movable y usted desea hacer tal arreglo, el Estado le pagará su lote en base al valor actual del mercado; incluyendo jardines, más el costo razonable de mover el edificio. Hay casos en que por la edad, tamaño, o la condición en que está la casa, el costo de moverla puede exceder su valor presente de mercado, menos su valor de recuperación. En tal caso, el pago de costo de mudanza no es razonable.

Si usted opera un negocio, usted podrá mantener y mover su maquinaria y equipo fijo. Adicionalmente, como dueño de un negocio conducido en la propiedad que será comprada, usted puede tener derecho a una compensación por la pérdida de clientela.

Si cualquiera de estos conceptos son aplicables a su situación, ellos serán explicados en detalle por el agente de Derechos de Caminos asignado para la compra de su propiedad.

¿TENDRE TIEMPO DE SELECCIONAR OTRA CASA DESPUES QUE EL ESTADO HAGA SU COMPRA?

El Departamento comenzará a valorizar propiedades con suficiente antelación para que usted tenga tiempo suficiente de moverse antes de la construcción del proyecto. Como cualquier otra transacción de bienes y raíces, se requiere de uno a dos meses para cerrar escrituración después de que firme el contrato y la escritura. A usted no se le pedirá que se mueva hasta que una casa de restitución le sea disponible.

Si usted no quiere comprar una casa de inmediato, usted puede vender y alquilar devuelta temporalmente al Estado. De cualquier manera, es mejor para usted si busca un nuevo lugar en donde vivir tan pronto le sea posible. Encontrar una casa que mejor le convenga a sus necesidades, con tiempo antes de que usted sea requerido moverse, le minimizará inconveniencias personales y usted evitará tener que hacer su selección bajo presión cuando usted sea requerido a moverse.

Si usted desea, el Estado le proveerá asistencia, sin costo alguno para usted, en encontrar un nuevo lugar en donde vivir. El Estado le dará por lo menos 90 días de notificación antes que tenga que moverse.

¿QUE LE PASA AL PRESTAMO EN MI PROPIEDAD?

Después que usted y el Departamento hayan acordado en un precio, un representante del Departamento se podrá en contacto con todas las partes interesadas en la propiedad. Los pagos para satisfacer los préstamos pendientes o las hipotecas serán hechos a través de compañía de bienes y raíces como en cualquier otra transacción de propiedad.

¿QUE LE PASARA A MI PRESTAMO DE GI O CAL-VET?

La Administración de Veteranos y el Departamento de California para Veteranos permiten que los privilegios de préstamos para veteranos sean transferidos y estén disponibles para la cobertura de otra propiedad.

Su representante de derechos de caminos le asistirá; sin embargo, es para su beneficio y es su responsabilidad chequear las instrucciones de procedimientos con la Administración de Veteranos o el Departamento de California para Asuntos de Veteranos.

¿SI EL VALOR DE MI PROPIEDAD ES MAS ALTO AHORA QUE CUANDO LA COMPRE, TENDRE QUE PAGAR IMPUESTOS SOBRE LA RENTA EN ESTA DIFERENCIA CUANDO YO SE LA VENDA AL ESTADO?

Según la Oficina de Servicio Interno de Ingresos, la venta de propiedad a una agencia de gobierno para propósito público está bajo la definición de una “conversión involuntaria.” En estos casos, no es necesario pagar impuestos de alquiler o impuestos de ganancias de capitales, si el dinero que usted recibirá es usado para comprar una propiedad similar dentro de un tiempo limitado. Sin embargo, en todos los casos usted debe chequear con su Oficina de Servicio Interno de Ingresos.

¿PERDERE EL IMPESTO FAVORABLE BASE QUE AHORA POSEO BAJO LAS PROVICIONES DE LA PROPOSICION 13?

La Constitución de California Artículo XIII.A de la Sección 2(d) y el Código de Ingresos e Impuestos de la Regla 462.5, Sección 68 generalmente provee que la ayuda de impuestos de propiedad tienen que ser otorgados a dueños de propiedades reales que adquieran propiedad comparable de restitución después que haya sido desplazado por la adquisición del gobierno o procedimiento de apropiación.

Se le entregara una copia de la Regla 462.5 con una hoja adjunta demostrando ejemplos de como calcular estimados de la ayuda de impuestos a los que usted puede ser elegible. Estas son solo aproximaciones. Usted debe hablar con su asesor de impuestos del condado para llegar a una determinación final.

Nota: El Código de Ingresos e Impuestos de la Regla 462.5, Sección 68, G.1 hasta G.4, enuncia limite de tiempo que puede afectar su legibilidad reteniendo su favorable posición actual de impuestos de la propiedad real.

EL DERECHO DEL ESTADO DE TOMAR LA PROPIEDAD PRIVADA PARA USO PUBLICO.

Algunas veces cuando la propiedad privada es requerida para propósitos públicos, el dueño y el Estado no pueden acordar en el término de venta. Ponemos todo nuestro empeño en evitar un procedimiento de apropiación que nos tomará tiempo, preocupación y costo a todos. En casos en que las negociaciones no lleguen a un acuerdo y que la posesión de la propiedad es requerida para permitir la construcción del proyecto, el Estado debe recurrir a condenar (expropiar) la propiedad privada. Acerca del 20

por ciento de nuestras transacciones en todo el Estado requieren procedimientos de condenación (expropiación) y el resto es obtenido a través de negociaciones.

Los derechos de un dueño son garantizados por las Constituciones Federales y Estatales y las leyes aplicables del Estado. El derecho principal es que solo compensación debe ser pagada. Cuando hay indicaciones de que el acuerdo de la compra de la propiedad no puede ser alcanzado, el Estado iniciará procedimientos de condenación.

El Departamento requerirá autorización de la Comisión de Transportación de California para comenzar una acción de condenación. A usted se le dará la oportunidad que comparezca ante la comisión y pregunte acerca de la necesidad, localización, planeamiento y si el proyecto propuesto y su propiedad son de interés público. La Comisión no oye argumentos con respecto a la valuación.

Documentos de litigio de condenación serán preparados por el Estado y sometidos a la corte en el condado donde la propiedad está localizada. Todas las personas que tienen derecho de propiedad en la parcela, deberán de ser notificadas de las citas y demandas. Las personas demandadas tienen que contestar dentro de 30 días.

Los abogados de las partes se prepararán para el juicio y la corte establecerá los días para la moción preliminar y el juicio.

¿QUE PASA EN UN JUICIO DE CONDENACION?

El propósito del juicio es para determinar la cantidad de compensación. Usualmente, el juicio es conducido ante el juez y el jurado. Los dos, el dueño de la propiedad y el Estado, tendrán la oportunidad de presentar pruebas del valor de la propiedad. El jurado determinará la cantidad de compensación después de haber sido instruidos por el juez. En esos casos donde los participantes escogen no tener un jurado, el juez decidirá la cantidad de compensación.

La sentencia es preparada por un abogado y firmada por un juez. La sentencia establecerá que cuando se haga el depósito de la cantidad del veredicto en la corte, a beneficio del dueño de la propiedad, el título será transferido a la posesión pública.

Cuando el Estado haga el depósito requerido por el veredicto, la orden final de condenación es firmada por el juez y registrada. Este es el traspaso actual del título.

¿QUIEN PAGA LOS COSTOS DEL JUICIO DE CONDENACION?

El Estado paga los costos de sus propios abogados, ingenieros y testigos de evaluación de la propiedad. También pagará al jurado y le pagará gastos incidentales y costos determinados y permitidos por la ley. El costo para archivar su respuesta con la corte es un ejemplo de tal costo.

Si el juez cree que la oferta de liquidación del Estado no era razonable y que la demanda del dueño de la propiedad es razonable a la luz del veredicto, el dueño de la propiedad puede recibir gastos de litigio. La sentencia es entonces preparada por un abogado y firmada por un juez.

¿SI YO QUIERO UN JUICIO, TENGO QUE TENER UN ABOGADO Y UN TESTIGO EXPERTO?

La mayor parte de los dueños de propiedades serán representados por un abogado, aunque los propietarios tienen el derecho de ser representados por sí mismos.

Si usted desea puede consultar al abogado de la familia. Si usted no tiene uno, en muchas comunidades las páginas amarillas de la guía de teléfonos lo referirá a una agencia de servicios de abogados.

Usted y su abogado deben decidir el tipo de caso que usted ha de presentar y que testigos se necesitarán.

¿SERE YO PAGADO POR GASTOS DE MUDANZA O CUALQUIER OTRO BENEFICIO DE ASISTENCIA DE REUBICACION AUNQUE TENGA QUE IR A CORTE?

Su decisión de ir a corte no tiene efecto en su derecho de gastos de mudanza. El pago de sus gastos de mudanza es hecho separadamente de la acción de condenación. Se le proveerá detalles de asistencia adicional para ayudar a desplazar personas, negocios, haciendas, y organizaciones no lucrativas en encontrar, comprar, o alquilar y moverse al nuevo lugar. Estos son explicados en varios folletos preparados para los dueños de casas, inquilinos, negocios, y operadores de haciendas y son disponibles por el Departamento de Transportación.

¿POR CUANTO TIEMPO PUEDO TENER MI PROPIEDAD?

Esto usualmente depende cuando empezarán las construcciones. Si el juicio es conducido antes de que la propiedad sea necesitada para la construcción, usted puede quedarse en la propiedad y alquilarla del Estado.

Si la construcción debe empezar antes que el juicio, el Estado buscará una orden de posesión de la corte.

La corte determinará la cantidad apropiada de dinero que se requerirá depositar al Estado con el Tesorero del Estado como seguridad por el precio de compra de su propiedad.

La corte luego puede conceder al Estado una orden de posesión permitiendo al Estado usar la propiedad para la construcción del proyecto.

El Estado notificará la orden de posesión a todas las personas que tienen un interés de propiedad en esta propiedad.

Generalmente, la ley requiere que se le dé al dueño 90 días de notificación de las intenciones del Estado de tomar posesión antes de que el Estado pueda ocupar su propiedad.

Usted puede retirar todo o parte del depósito de seguridad, sujetos a los derechos que cualquier otra persona pueda tener en dicha propiedad. Si usted no retira el dinero, el Estado pagará intereses en la compensación ordenada por la corte a partir del tiempo desde que ocuparon su propiedad hasta el día del pago final para usted. La tarifa legal actual de interés será pagado al tiempo de la liquidación final.

El representante del departamento asignado para comprar su propiedad le asistirá en la transacción y estará contento en responder cualquier pregunta adicional que usted pueda tener.

DEFINICIONES

El lenguaje usado en relación a los procedimientos de tomar la propiedad privada para uso público, pueden ser nuevos para usted. Estos son algunos términos que usted puede oír y su significado general.

ADQUIRIR

Comprar.

CONTESTAR

La repuesta escrita en forma legal del dueño de la propiedad, apropiadamente archivada en la corte en repuesta a la demanda y cumpliendo con los requisitos legales.

COMPENSACION

La cantidad de dinero a la que el dueño de la propiedad tiene derecho, bajo la ley de compra o daño a la propiedad.

DEMANDA

El documento archivado con la corte por el Estado el cual inicia un procedimiento de tomar la propiedad privada para uso público.

CONDENACION

El proceso legal por el cual una propiedad privada es tomada para uso público.

CONSEJERO

Un abogado o abogados.

DOMINIO EMINENTE

El derecho del gobierno de comprar propiedad privada para uso público.

ORDEN FINAL DE CONDENACION

El instrumento por el cual, cuando es registrado, transfiere título al dominio público.

SENTENCIA

La decisión formal de la corte basada en la ley aplicable y el veredicto.

PERDIDA DE CLIENTELA

Una pérdida en el valor de un negocio causado por el Estado en la adquisición de la propiedad que no puede ser prevenido razonablemente por reubicación del negocio o el dueño, adoptando las medidas prudentes y razonables para preservar el valor de los bienes del negocio.

VALOR DE MERCADO

El valor justo de mercado de la propiedad, es el precio más alto a la fecha de la valuación que sería acordada por un vendedor, con buena voluntad de vender, pero sin necesidad, obligación o urgencia particular por hacerlo; y un comprador que esté listo, disponible, y capaz de comprar, pero sin una necesidad particular por hacerlo. Cada uno tratando con conocimiento total de todos los usos y propósitos a los cuales la propiedad es adaptable y disponible.

PARCELA

Usualmente significa la propiedad la cual es adquirida.

DEMANDANTE

La agencia pública que desea comprar la propiedad.

POSESION

Control legal; tener el derecho de usarlo.

PROPIEDAD

El derecho o interés que un individuo tiene en un terreno, incluyendo los derechos de usar o poseer. La propiedad es también considerada como posesión, el derecho exclusivo de usar, poseer o disponer de algo.

DERECHO DE ENTRADA

Un acuerdo entre un dueño y el Estado que permite al Estado utilizar la propiedad mientras continuen las negociaciones de los términos de liquidación. El interés calculado en la tarifa legal corriente es incluido en la liquidación de la transacción.

ESTADO

El Estado de California actuando a través del Departamento de Transportación.

CITAS

Notificación de archivar una demanda legal en casos de condenación, o expropiación y la necesidad de archivar una respuesta u otra declaración.

TITULO

Posesión legal.

JUICIO

La vista de los hechos de los demandantes y el acuerdo en la corte, ya sea con o sin un jurado.

VEREDICTO

La cantidad de compensación que tiene que ser pagada por la propiedad.

**ESTADO DE CALIFORNIA
AGENCIA DE NEGOCIOS, TRANSPORTACION, Y VIVIENDA
DEPARTAMENTO DE TRANSPORTACION
DIVISION DE DERECHO DE CAMINOS**

AUGUST 1998

Este es sólo un folleto de información. Su objetivo no es dar una declaración completa de toda las leyes estatales o federales y regulaciones relacionadas con la compra de su propiedad para uso público, el programa de asistencia para reubicación, las definiciones técnicas legales, o ninguna otra forma de consejo legal.